DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **SAINT DENIS LE FERMENT** (27140)

Règlement

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

Procédure			*Modification - Révision*		
	Date	*Cachet / Signature*		*Date*	*Cachet / Signature*
- Prescrit le :	*17 juin 2005*		*- Prescrit le :*		
- Arrêté le :	*27 octobre 2006*		*- Arrêté le :*		
- Approuvé le :			*- Approuvé le :*		

PLAN LOCAL D'URBANISME

AUA – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme

128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY - Tel 02 32 31 62 00

2.0

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en 3 Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.

et comprend des annexes

- Annexe 2.0A1 : Cahier des Servitudes Paysagères
- Annexe 2.0A2 : Annexes documentaires
- Annexe 2.0A3 : Cahier des bâtiments remarquables, façades et murs à préserver
- Annexe 2.0A4 : Cahier des haies, alignements végétaux et vergers à préserver

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois vers les annexes.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ST DENIS LE FERMENT, Département de l'EURE, code INSEE : 27 533.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3.0 et 3.1 ;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1. - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

3.1.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue au Code de la Santé Publique.

3.1.4 - Le financement des branchements.

3.1.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorique.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui, de plus, peuvent avoir à leur charge :

3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux collectifs.

3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.

L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.

3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et également de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1. - Plans de zonage et plans annexes au règlement :

- Plans de zonage :

  Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur un plan de zonage (document 2.1 au 1:5000 et 2.2 au 1:2500). Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés et espaces boisés à créer, ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

- Annexes au règlement 2.0A3 et 2.0A4 :

  Elles recensent les éléments protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, "pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique".

  Dans l'annexe 2.0A3 figurent :
  - les bâtiments remarquables, façades et murs à préserver
  - Les alignements à conserver

  Dans l'annexe 2.0A4 sont représentés les haies, alignements végétaux et vergers à préserver.

- Annexe au règlement 2.0A5 :

  Elle fixe des orientation d'aménagement opposables au secteur AU.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement:

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est inscrit dans la légende avec la définition des opérations et actions à engager.
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides.
- les espaces boisés à créer sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins.
- Les bâtiments remarquables, façades et murs à préserver sont représentés par un trait continu de couleur rouge ; et les alignements par une trame pointillée jaune.
- Les haies, alignements végétaux à préserver sont représentés par un trait continu vert, et les vergers par une trame grise en damier.

4.2. - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

Article 1	Occupations ou utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisations particulières

Conditions de l'occupation du sol :

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur des constructions
Article 11	Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

Article 14	Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles fixées aux articles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure ou elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lorsqu'une construction répond à la définition de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement de C.O.S., si une limite de C.O.S. a été fixée, peut être appliqué.

ARTICLE 6 – RAPPELS DES PROCÉDURES

6.1 - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

6.2 - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions de constructions sont soumises à autorisation, au titre de l'article R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme

6.3 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R421-23 du Code de l'Urbanisme)

6.4 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit, au titre de l'article L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6.5 - Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

6.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :
La zone UA regroupe l'ensemble des espaces urbanisés centraux à caractère ancien. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.

Caractère du secteur UAac :
Le secteur UAac correspond à la zone bâtie de la propriété remarquable du Château, dit Manoir de Montalègre (Porche classé), situé dans le centre-bourg. Les dispositions réglementaires qui lui sont propres permettent de le transformer afin d'y implanter une activité économique, sous réserve de la préservation architecturale des bâtiments existants et du confortement de la qualité patrimoniale du site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes.

1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Toutes constructions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.

2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UA3 à UA5 et UA7 à UA10 pourront ne pas leur être appliquées. Les articles UA6.1 et UA11.1 restent opposables.

2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UA11.1 reste opposable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la Commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.

- Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
- Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
- Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière –

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Distance d'implantation :

- Excepté dans les secteurs d'alignements à préserver repérés par une trame pointillée jaune en annexe 2.0A3, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m de la limite opposée de l'assiette de la voie publique.
- Les nouveaux accès (portails,..) doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

6.2 - Orientation des constructions à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et les extensions des habitations existantes doivent être implantées prioritairement de manière à disposer le mur-pignon de la construction parallèlement à la voie, dès lors que cette disposition ne compromet pas la constructibilité de la parcelle.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Implantation des constructions en zone UA :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confer annexe 2.0A2) :

- Soit en limite séparative, sous réserve que tout point de la construction situé à une distance comprise entre 0 et 1,20 m de la limite séparative soit à une hauteur maximum de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, dès lors que :
  - La distance de la construction est au moins égale à 1,20 m de la limite séparative.
  - et que tout point de la construction situé à cette distance soit à une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait à plus de 1,20 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur.

7.2 - Implantation des constructions en secteur UAac :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière –

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
  La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Constructions nouvelles à usage d'activité ou d'équipement public :
  La hauteur hors tout des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m2 de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique. Il est recommandé de les disposer au sol.

11.1.6- Les caves et sous-sols :

Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau par soulèvement de la nappe.

Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3 ne sont pas autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspect des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de tous usages :

  Les revêtements doivent être réalisés à partir :
  - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
  - d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL1013.
  - de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
  - de matériaux verriers
  - d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés

- Pignons des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :
  - Les pointes de pignon visibles de la voie publique doivent être revêtues d'un essentage de bois ou d'ardoises.
  - Les murs-pignon visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.
  - La largeur du pignon sur rue devra être compatible avec les architectures traditionnelles existantes dans la commune.

- Cas particuliers :

  - Les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.

  - Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :

    Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :
    - les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
    - la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
    - le procédé constructif soit respecté.

    Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

  - Dans le secteur UAac :

    L'ensemble des installations bâties existantes doit être conservé. Les modifications (extension, ouvertures, condamnation d'ouvertures, ...) doivent respecter l'architecture des bâtiments dans les termes de l'article 11.1.1 et 11.1.2 ; les constructions nouvelles doivent être composées dans les mêmes termes.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions :
  - Formes autorisées :
    - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
      - que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
      - et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
    - en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
    - en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
    - de forme libre, sous réserve que l'article UA11.1.1 soit respecté.
  - Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
    - en ardoises naturelles,
    - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 70 tuiles par mètre carré)
    - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
    - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois.

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :
  - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
  - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge
  - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.

  Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite séparative :
  - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
  - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge
  - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
  - Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, de teinte choisie dans les références RAL 1015 ou RAL 1013, ou très approchant.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes (confer schéma en annexe 2.0A2) :
  - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
  - Piliers, soit en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

- Cas particuliers :
  - Clôtures repérées en Annexe 2.0A3 :
    - Elles peuvent être modifiées pour la création d'une entrée et sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.
    - Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
  - Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 :
    - Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère.
    - Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles : 3 places minimum par logement
- en habitations collectives : 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
  - 1 place par emploi
  - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
  - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
  - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.

- en équipements :
  - 1 place par emploi
  - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.

- en activités hôtelières autorisées :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m2 de surface de salle de restaurant ou de réception
  - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être d'un seul tenant, accessible et paysagée.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m2 d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m2 d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

TITRE II - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB regroupe l'ensemble des constructions récentes situées en périphérie du centre. Elle a une vocation principale d'habitat. Elle comporte des lotissements d'habitations.

Caractère du secteur UB 1

Le secteur UB1 correspond au secteur bâti et urbanisable du hameau de Ste Austreberte, situé à l'Ouest du centre du village de St-Denis-le-Ferment. Le secteur est délimité sur les plans de zonage 2.1, 2.2 et 2.3.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes.

1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.1.3 - La modification et la démolition des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Toutes constructions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.

2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UB3 à UB5 et UB7 à UB10 pourront ne pas leur être appliquées. Les articles UB6.1 et UB11.1 restent opposables.

2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 et UB12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UB11.1 reste opposable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la Commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
    - Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
    - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
    - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m de la limite opposée de l'assiette de la voie publique.
- Les nouveaux accès (portails,..) doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confer annexe 2.0A2) :

- Soit en limite séparative, sous réserve que tout point de la construction situé à une distance comprise entre 0 et 1,20 m de la limite séparative soit à une hauteur maximum de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, dès lors que :
  - La distance de la construction est au moins égale à 1,20 m de la limite séparative.
  - et que tout point de la construction situé à cette distance soit à une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait à plus de 1,20 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière –

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :

  La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.

- Constructions nouvelles à usage d'activité ou d'équipement public :

  La hauteur hors tout des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UB11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m2 de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique. Il est recommandé de les disposer au sol.

11.1.6- Les caves et sous-sols :

- Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau par soulèvement de la nappe.
- Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3 ne sont pas autorisés.
- Dans le secteur UB1, les sous-sols ne sont pas autorisés, du fait de la nature des sols et pour prévenir le risque d'inondation des constructions.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspect des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m2 de S.H.O.B. :

  Les revêtements doivent être réalisés à partir :

  - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
  - d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL 1013

- de parpaings agglomérés de ciment (si vêtu d'une couche de finition)
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UB11.1.1.

• Constructions nouvelles de 20 m2 ou moins de 20 m2 de S.H.O.B. :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m2 ou moins de 20 m2 de S.H.O.B. doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

• Cas particuliers :

- les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.
- Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :

Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :

- les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
- la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
- le procédé constructif soit respecté.

Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

11.2.2- Couvertures :

• Couvertures des constructions nouvelles et extensions :

- Formes autorisées :
  - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
    - que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
    - et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
  - en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
  - en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
  - de forme libre, sous réserve que l'article UB11.1.1 soit respecté.
- Matériaux autorisés des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m2 de S.H.O.B. :
  - en ardoises naturelles,
  - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
  - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
  - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
  - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois.

- Annexes des constructions à usage d'habitation :

  Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m2 de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre , mais doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée:
  - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
  - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge
  - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
  - Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmontés de lices bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées sur sa face intérieure, ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
  - Toute autre clôture est interdite.

  Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :
  - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
  - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
  - Toute autre clôture est interdite.

  Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes (confer schéma en annexe 2.0A2) :
  - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
  - Piliers, soit en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

- Cas particuliers :
  - Clôtures repérées en Annexe 2.0A3 :
    - Elles peuvent être modifiées pour la création d'une entrée et sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.
    - Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
  - Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 :
    - Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère.
    - Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles : 3 places minimum par logement
- en habitations collectives : 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
  - 1 place par emploi
  - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
  - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
  - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.
- en équipements :
  - 1 place par emploi
  - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m2 de surface de salle de restaurant ou de réception
  - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m2 d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m2 d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UB11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4 - Espaces boisés à créer :

Les bois et plantations repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La plantation de ces espaces est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

TITRE II - CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat.

Deux secteurs AU ont été définis sur le territoire de la commune et indicés AU1 et AU2. Pour chaque secteur, un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré et le présent PLU modifié, préalablement à leur urbanisation. Le plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur devra respecter les orientations particulières d'aménagement opposables définies sur la zone AU, qui figurent en annexe du PADD.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toute installation ou construction, excepté celles qui sont mentionnées en AU2.2.

1.2 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.4 - L'entreposage de véhicules non roulants.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.1.3 - La modification et la destruction des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. L'article AU11, premier alinéa, reste opposable.

2.3 - Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées
Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la Commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
  - Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
  - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
  - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur définira l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur définira l'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les emprises au sol des constructions nouvelles.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les hauteurs des constructions nouvelles.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira l'aspect extérieur des constructions.

11.3 - Clôtures, Murs, portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures nouvelles doivent être végétales, d'une hauteur maximale de 2 mètres (confer cahier des servitudes paysagères en 2.0A1). Toute autre clôture est interdite.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de place à réaliser :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira le nombre de places de stationnement à réaliser.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Le plan d'aménagement d'ensemble définira les pourcentages d'espaces verts à réaliser pour toute construction nouvelle.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m2 d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m2 d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AU11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions nouvelles devront présenter un Coefficient maximal d'Occupation du Sol de 0,20.

TITRE II - CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUl

Caractère de la zone AUl:
La zone AUl correspond au site de la pisciculture, située en zone inondable par la rivière La Lévrière. Elle est destinée à accueillir des équipements de tourisme, loisirs et les hébergements qui y sont liés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes.

1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.

ARTICLE AUl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Toute construction et installation, sous réserve qu'elle soit liée aux loisirs ou au tourisme.

- Les constructions nouvelles devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence.

2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AUl3 à AUl5 et AUl7 à AUl10 pourront ne pas leur être appliquées. Les articles AUl6.1 et AUl11.1 restent opposables.

2.2.3 - Les habitations et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUι 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AUι 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la Commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
    - Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
    - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
    - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE AUℓ 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière –

ARTICLE AUℓ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- en limite de l'emprise de la voie publique ou privée
- en recul par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée

ARTICLE AUℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, dès lors que la parcelle voisine supporte une habitation.

Dans ce cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction (d=h), sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUℓ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE AUℓ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'équipements, de loisir, de sport ou de tourisme ne peut excéder 15 % de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE AUℓ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles à usage d'équipement, de loisir, de sport ou de tourisme :

La hauteur hors tout des constructions à usage d'équipement ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :

- La hauteur hors tout des constructions à usage d'habitation autorisée ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.
- La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions à usage d'habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m2 de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUι 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique. Il est recommandé de les disposer au sol.

11.1.6- Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspect des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de tous usages :

  Les constructions nouvelles peuvent être construites sur pilotis.

  Les revêtements doivent être réalisés à partir :
  - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
  - d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL1013.
  - de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
  - de matériaux verriers
  - d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés

- Cas particuliers :
  - les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions :
  - Forme :
    - à une ou plusieurs pentes,
      - sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux
      - et de la réalisation d'un débord de toiture de 25 cm en rive comme en égout de toiture.
    - ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres
    - ou en terrasse si celle-ci est accessible, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres
    - ou de forme libre, sous réserve que l'article AUl 1.1.1 soit respecté.
  - Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m2 de S.H.O.B. :
    - en ardoises naturelles,
    - ou en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 70 tuiles par mètre carré)
    - ou en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
    - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois.
  - Matériaux des autres types de couvertures de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m2 de S.H.O.B. :
    - matériaux libres, sous réserve du respect de l'article AUl 11.1.1,
    - en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction

- Annexes des constructions de tous usages :

  Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m2 de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre, mais doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- En zone inondable, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures nouvelles doivent être végétales, d'une hauteur maximale de 2 mètres (confer cahier des servitudes paysagères en 2.0A1). Toute autre clôture est prohibée.

ARTICLE AUι 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles : 3 places minimum par logement
- en habitations collectives : 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
  - 1 place par emploi
  - un nombre suffisant de places de stationnement destinés aux véhicules de l'entreprise
  - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
  - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale des usagers.
- en équipements :
  - 1 place par emploi
  - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m2 de surface de salle de restaurant ou de réception
  - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40 % de la surface non bâtie de la propriété.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUι 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

TITRE III - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est à vocation agricole, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte des corps de ferme, dont certains situés en zone inondable repérée aux plans de zonage.
Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées (article R123-7 du Code de l'Urbanisme).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, excepté celles qui sont mentionnées en A 2.2.

1.2 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.4 - L'entreposage de véhicules non roulants sur une parcelle d'habitation.

1.5 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles A3 à A10 pourront ne pas leur être appliqué. L'article A11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Les articles A6, A7, A8, A9, A10 et A12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article A11.1 reste opposable.

2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en habitation nécessaire à l'économie agricole.

2.2.4 - Les habitations et les bâtiments, dans la mesure où ces installations sont nécessaires à l'exploitation économique des sites agricoles et les activités qui rentrent dans la définition « activité agricole » et de son environnement.

2.2.5 - Les extensions des constructions existantes.

2.2.6 - En zone inondable repérée au plan de zonage :
- Les constructions nouvelles devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence.
- Les clôtures sont devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

2.3 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondrent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales

- Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la Commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
    - Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
    - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
    - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Constructions à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles à usage d'habitations et leurs extensions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou en recul.

7.2 - Bâtiments agricoles :

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :

La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m2 de S.H.O.B. devra être inférieure à 3 mètres.

La rénovation et l'extension de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées.

10.2 - Bâtiments à usage agricole :

Pas de prescription particulière concernant les bâtiments d'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique. Il est recommandé de les disposer au sol.

11.1.6- Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3 ne sont pas autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspect des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m2 de S.H.O.B. :

  Les revêtements doivent être réalisés à partir :
  - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
  - d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL 1013.
  - de parpaings agglomérés de ciment (si vêtu d'une couche de finition)
  - de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
  - de matériaux verriers
  - d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés
  - de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
  - ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article A 11.1.1.
  - Les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.

- Constructions nouvelles de 20 m2 ou moins de 20 m2 de S.H.O.B. :

  Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m2 ou moins de 20 m2 de S.H.O.B. doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Constructions nouvelles à usage d'activités :

  Les constructions nouvelles et extensions à usage d'activités sont exemptées des paragraphes précédents de l'article A11.2.1., sous réserve du respect de l'article A11.1.1. Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

- Cas particuliers :
  - Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :

    Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :
    - les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
    - la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
    - le procédé constructif soit respecté.

    Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :
  - Forme :
    - à une ou plusieurs pentes,
      - sous réserve que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux
      - et de la réalisation d'un débord de toiture de 25 cm en rive comme en égout de toiture.
    - ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres
    - ou en terrasse si celle-ci est accessible, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres
    - ou de forme libre, sous réserve que l'article A11.1.1 soit respecté.
  - Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m2 de S.H.O.B. :
    - en ardoises naturelles,
    - ou en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
    - ou en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
    - ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
    - ou en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)

- Annexes des constructions à usage d'habitation :

  Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m2 de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage agricole :
  - Forme : - à une ou plusieurs pentes
    - ou en terrasse
  - Matériaux des couvertures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m2 de S.H.O.B. :
    - en matériaux de teinte sombre et d'aspect non brillant

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :

  Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :

  - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.

- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées ou en bauge

• Clôtures des constructions à usage des activités agricoles :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures destinées au parcage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.

• Cas particuliers :

- Clôtures repérées en Annexe 2.0A3 :
  - Elles peuvent être modifiées pour la création d'une entrée et sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.
  - Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
- Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 :
  - Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère.
  - Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R123-1 à R123-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

TITRE III - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N a une vocation d'espace naturel, comportant des espaces boisés, des prairies et des zones humides ou inondables. Dans la vallée, elle correspond en partie au site Naturel inscrit de la vallée de la Lévrière, à la ZNIEFF "Vallée de la Lévrière" et à la zone inondable. Sur les plateaux, elle englobe les grands boisements, comme le Bois des Cocqueréaumonts et le Bois de Gisors. Elle comporte également des habitations situées en zone inondable (repérée aux plans de zonage) et des habitations isolées.

Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILIS ATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toute installation ou construction, excepté celles qui sont mentionnées en N2.2.

1.2 - Toute installation ou déboisement dans les secteurs à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.4 - L'entreposage de véhicules non roulants.

1.5 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles N3 à N10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article N11.1 reste opposable.

2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles N6, N7, N8, N9, N10 et N12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article N11.1 reste opposable.

2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement habitation.

2.2.4 - Les extensions des habitations existantes, et la construction d'annexes indépendantes (d'une superficie inférieure ou égale à 20 m2 de S.H.O.N.) nécessaires à l'habitation.

2.2.5 - En zone inondable repérée au plan de zonage

- Les constructions nouvelles devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence.
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondrent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la Commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
    - Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
    - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
    - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière –

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux,
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et nationaux,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations s'il s'agit d'un équipement,
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière –

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière –

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Extensions des constructions existantes

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations, d'une superficie inférieure à 20 m2 de S.H.O.B., doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4-Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique. Il est recommandé de les disposer au sol.

11.1.6- Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des extensions de construction à usage d'habitation :

11.2.1- Aspect des murs extérieurs :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :
- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL1013.
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés

- Cas particuliers :
  - Les surfaces transparentes ou translucides des constructions, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.
  - Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :

    Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :
    - les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
    - la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
    - le procédé constructif soit respecté.

    Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des extensions à usage d'habitation :
  - Formes autorisées :
    - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
      - que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux
      - et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
    - en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
    - en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
    - de forme libre, sous réserve que l'article N11.1.1 soit respecté.
  - Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
    - en ardoises naturelles,
    - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 70 tuiles par mètre carré)
    - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
    - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois.
- Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation :

  Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre, mais doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.3 - Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :

  Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :

- Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées ou en bauge
- Toute autre clôture est interdite

• Cas particuliers :

- Clôtures repérées en Annexe 2.0A3 :
  - Elles peuvent être modifiées pour la création d'une entrée et sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.
  - Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
- Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 :
  - Ils ne peuvent être détruits ou subir des transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère.
  - Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R123-1 à R123-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Cœfficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **SAINT DENIS LE FERMENT** (27140)

Cahier des servitudes paysagères

Se référant à l'article 13 de l'ensemble des zones et aux articles 11.2.3 et 11.3 sur les clôtures

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

2.0 A1

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 13 des règlements de toutes les zones :

1/
- Tilleul
- Châtaigner
- Charme
- Frêne jaune (graxinus ornus)
- Hêtre
- Chêne
- Epicéa
- Erable
- Noyer
- Orme
- Marronnier rouge
- Pin noir
- Saule
- Osier
- Arbres fruitiers

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (Epicéa et pin)

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées et plantées si possible en quinconce espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, seront choisies parmi les suivantes :

2/
- Noisetier
- Charmille
- Prunellier
- Sorbier
- Fusain
- Cornouiller
- Houx
- Hêtraie
- Prunus
- Saule
- Merisier
- Arbres fruitiers

(Réparti à raison de 50% maximum pour une seule essence)

Le Leylandi et le Tuja (le thuya) et le laurier cerise (Prunus Laurocerasus) sont proscrits sur la Commune hormis stipulations particulières aux articles 11.2.3 : clôtures.

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces boisés à créer (hors vergers) :

Sur l'ensemble de cette aire, il est imposé de reconstituer un espace végétalisé dense selon les caractéristiques ci-dessous :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

1/
- Chêne (20% du plant)
- Charme
- Orme
- Hêtre
- Frêne
- Merisier
- Pin
- If
- Châtaignier
- Epicéa
- Erable
- Noyer
- Tremble

(Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifères(épicéa, if, pin)

2/ Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Prunellier, Sorbier, Amélanchier, Lila, Cornouillers).

- La première ligne de plantation sera réalisée selon les dispositions d'un taillis d'arbres buissonnants d'essences locales
- La deuxième ligne de l'emprise sera composée de plants cités ci-dessus à raison d'une densité de 5 arbres de haut jet pour 100 m2 ou de 3 arbres de haut jet et 5 arbustes buissonnants (à 2 ou 3 éléments).

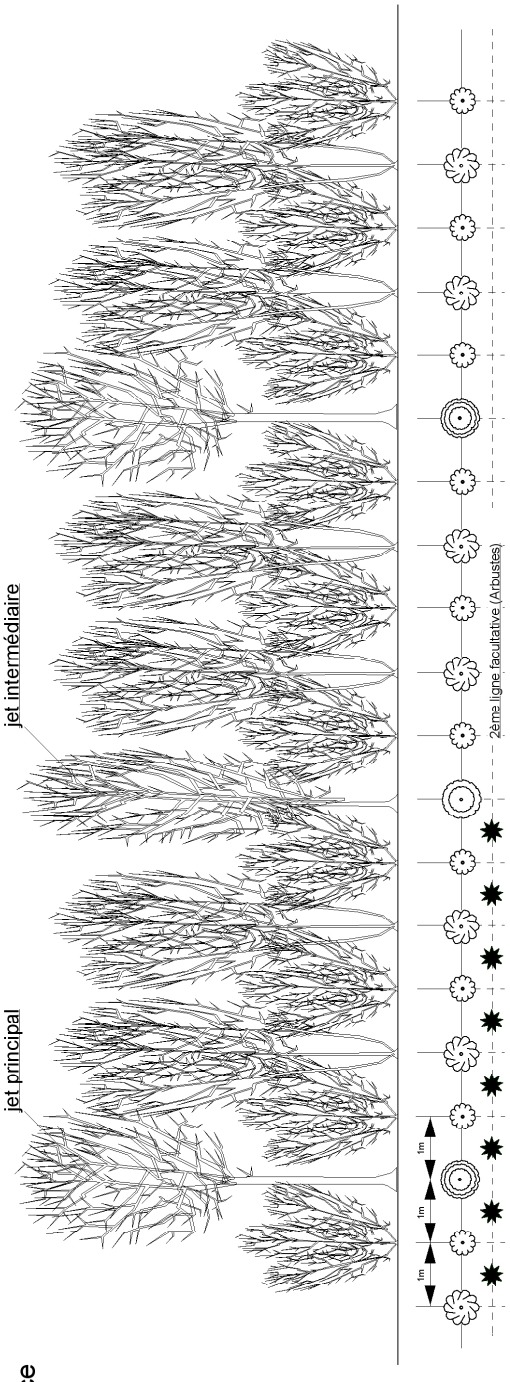
D- Dispositions applicables concernant les vergers à réhabiliter :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

- Poiriers
- Pommier à cidre
- Cerisier
- et autres fruitiers
- ou fruitiers ornementaux au feuillage vert, prunus shirotae ou pyrus chanticler.

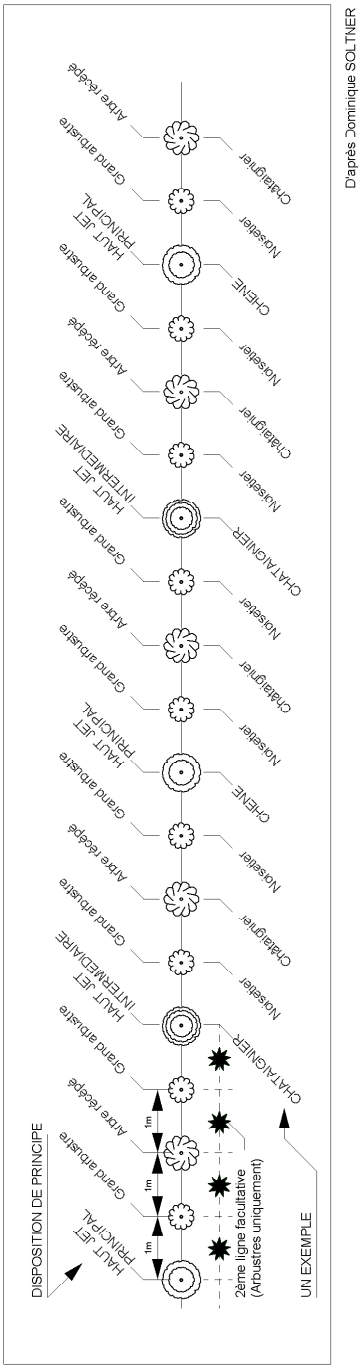
(Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence)

CHOIX DES ESSENCES POUR UNE HAIE BRISE-VENT

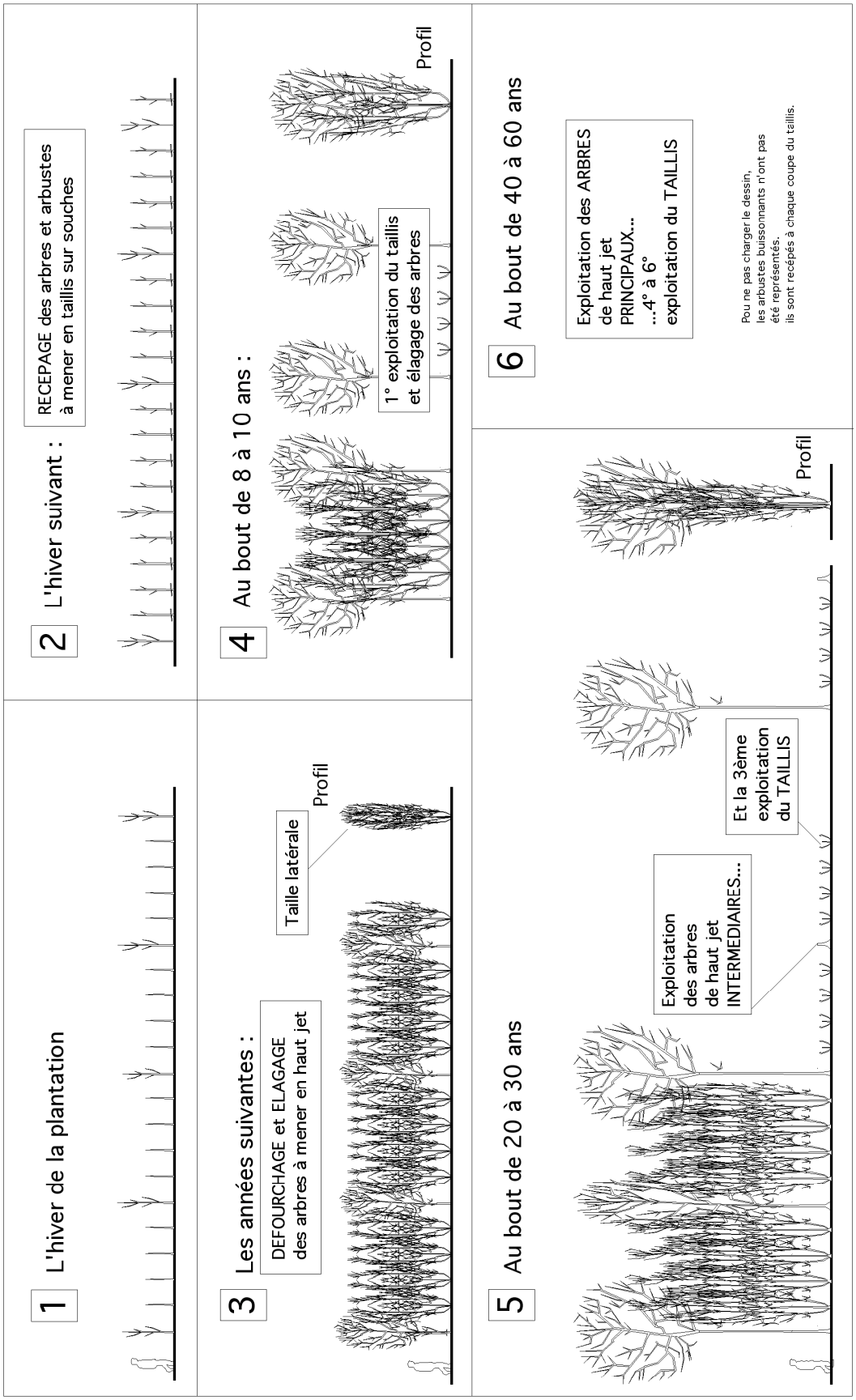


Vue de face

Schéma de plantation



EXEMPLE DE CONDUITE D'UNE HAIE EN TAILLIS-SOUS-FUTAIE



DEPARTEMENT de L'EURE

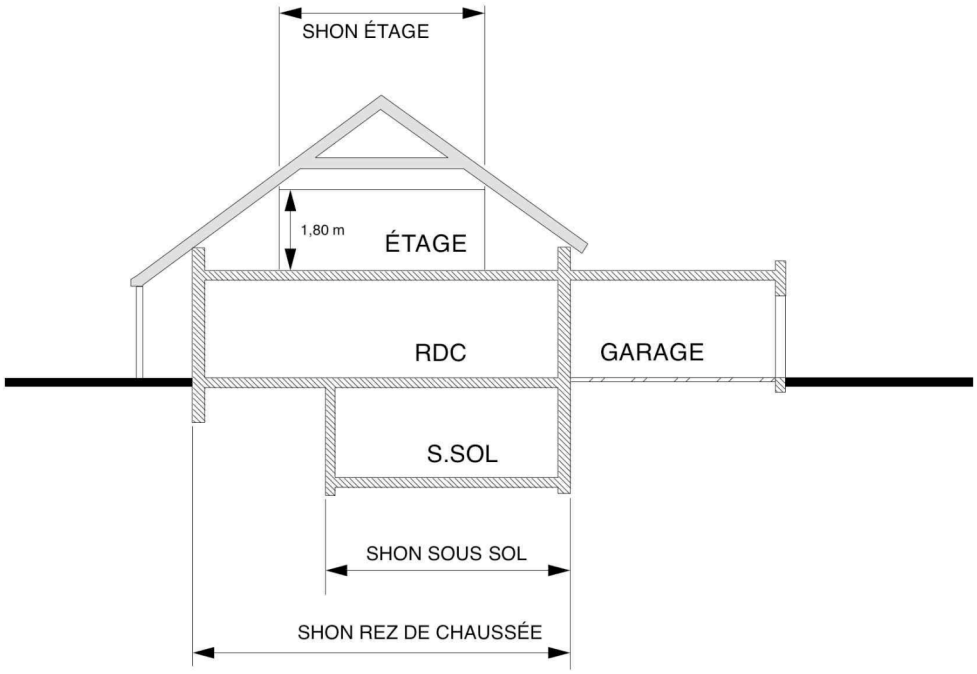
Commune de **SAINT DENIS LE FERMENT** (27140)

Annexes documentaires au règlement

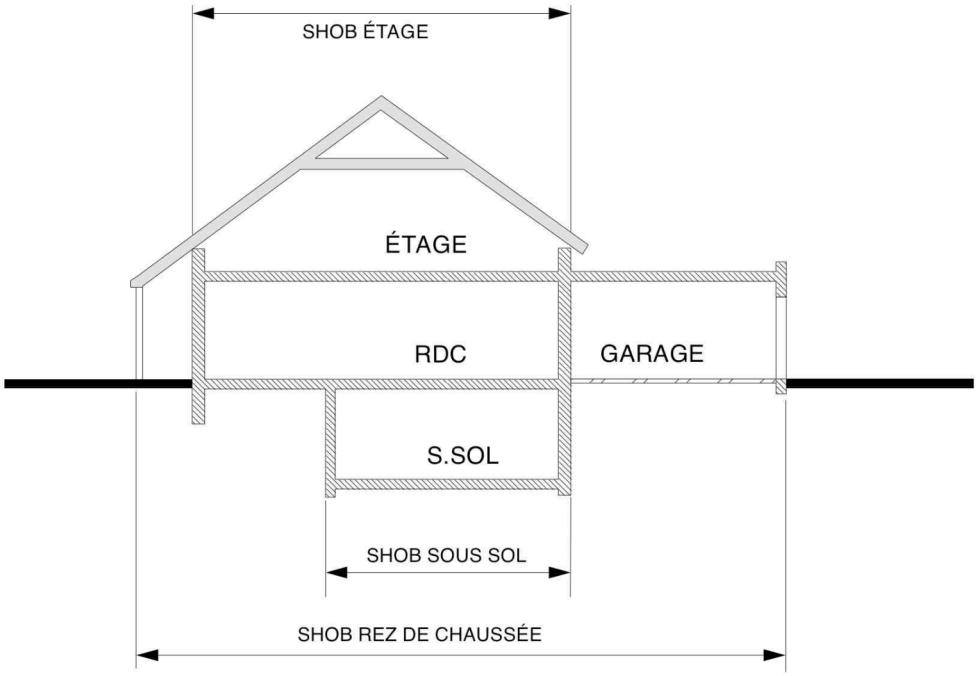
Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

2.0A2

Surface Hors Œuvre Nette

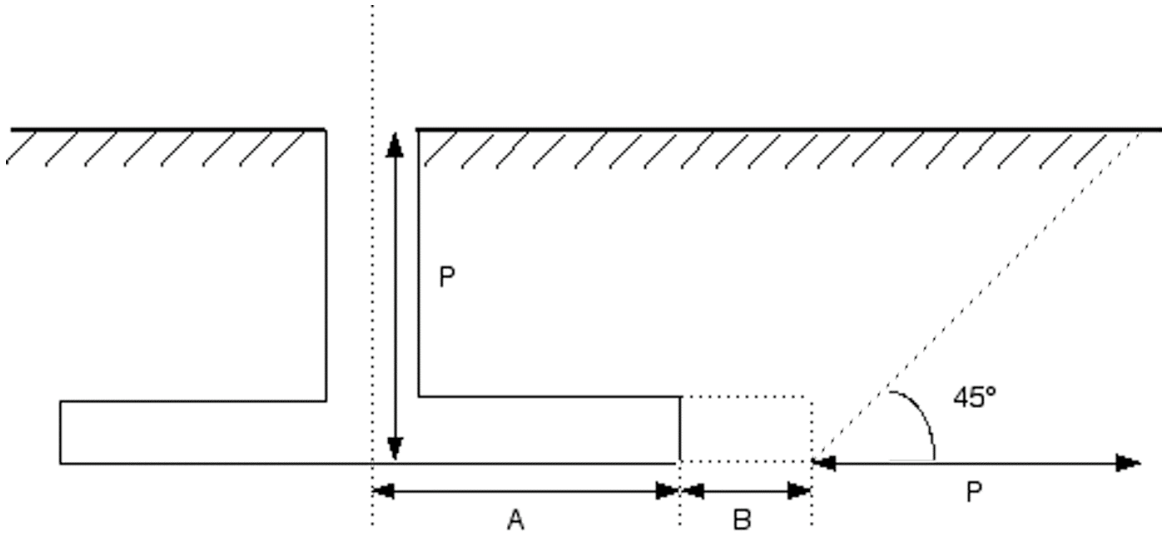


Surface Hors Œuvre Brute



ARTICLE 2.2 : CAVITÉS SOUTERRAINES

CAVITÉS SOUTERRAINES
DÉTERMINATION DU RAYON DE "SÉCURITÉ"



P = Profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.
A = Longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.
B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : **R = A + B + P**

POUR LA COMMUNE DE **ST-DENIS-LE-FERMENT :**

P = 20 mètres

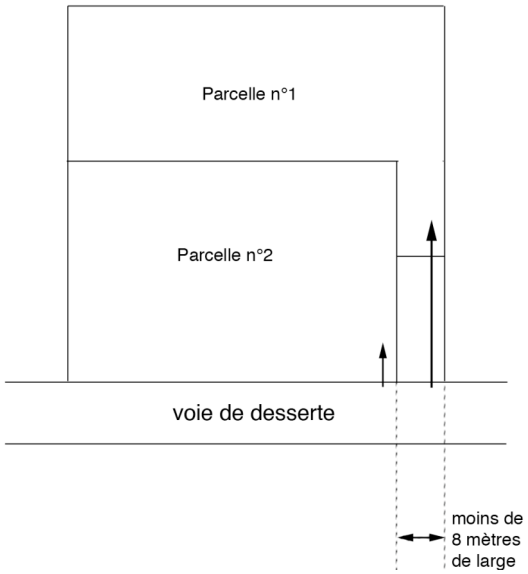
A = 10 mètres **d'où un rayon : R = 35 mètres**

B = 5 mètres

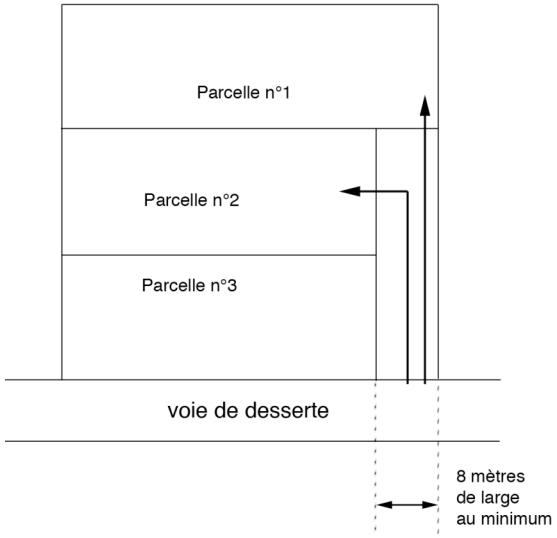
Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

ARTICLE 3 : LARGEUR DES VOIES D'ACCÈS

Cas 1 : division en deux lots



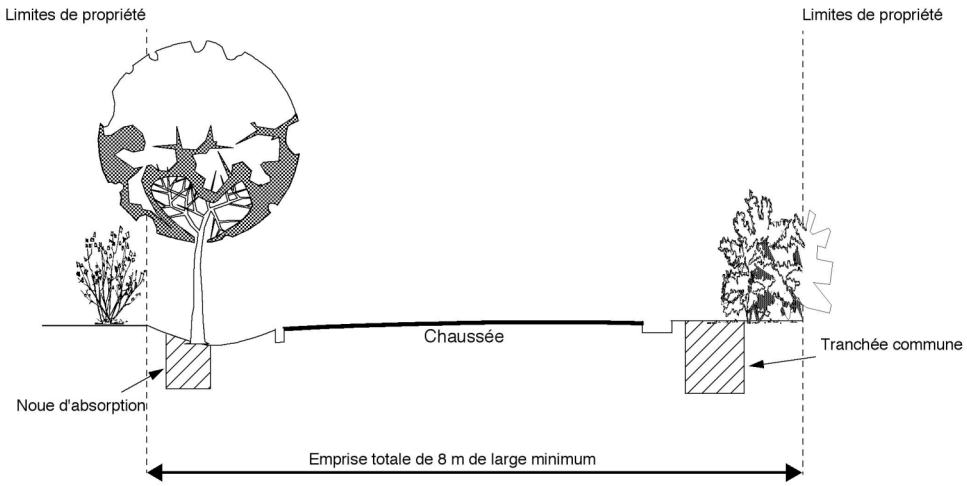
Cas 2 : division en plus de 2 lots



ZONE UA, UB, AU, A et N :

La largeur d'emprise (chaussée+ accotements) est de **8 mètres** minimum.
Seules les voiries desservant une parcelle supportant une seule habitation (cas 1) n'ont pas de largeur minimale imposée.

ARTICLE 3 : COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIRIE

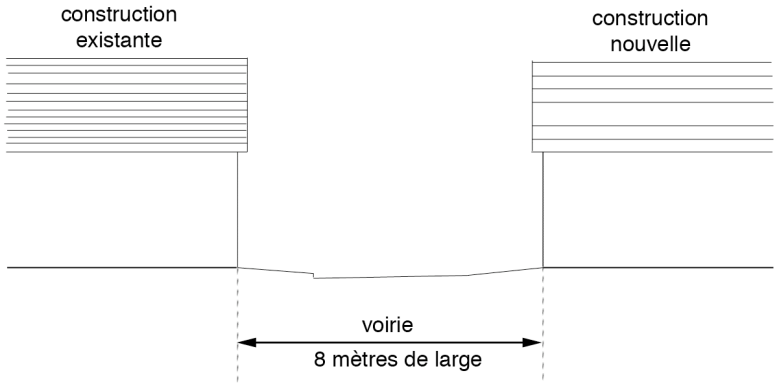


Une voirie d'une largeur de 8 mètres se compose :

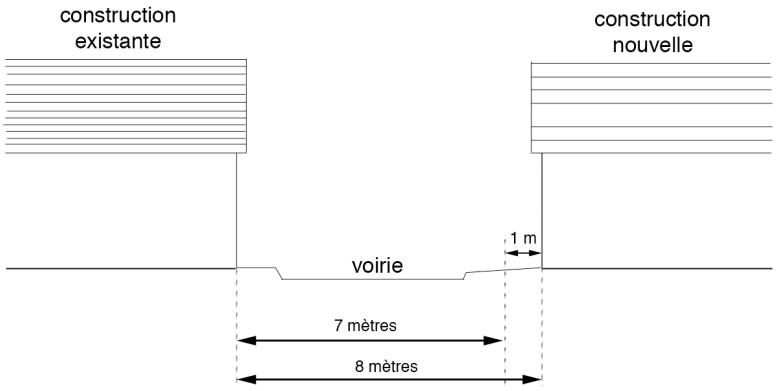
- d'un accotement circulé de 1,50 mètres de large
- d'une chaussée de 4,50 mètres de large
- d'un accotement supportant les réseaux et un paysagement : 2 mètres de large

ARTICLE 6.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas 1 :

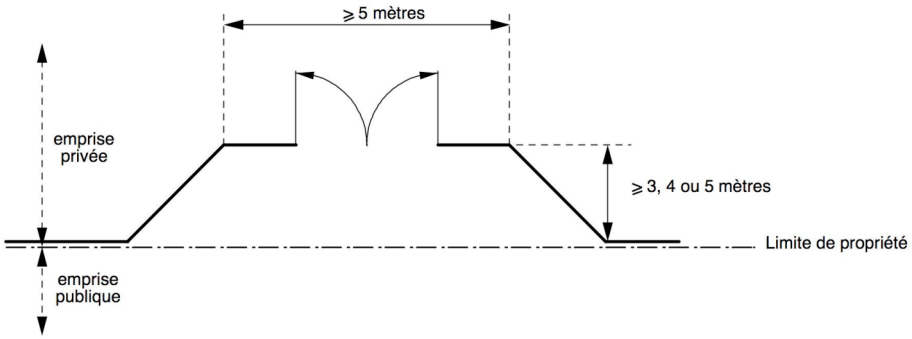


Cas 2 :



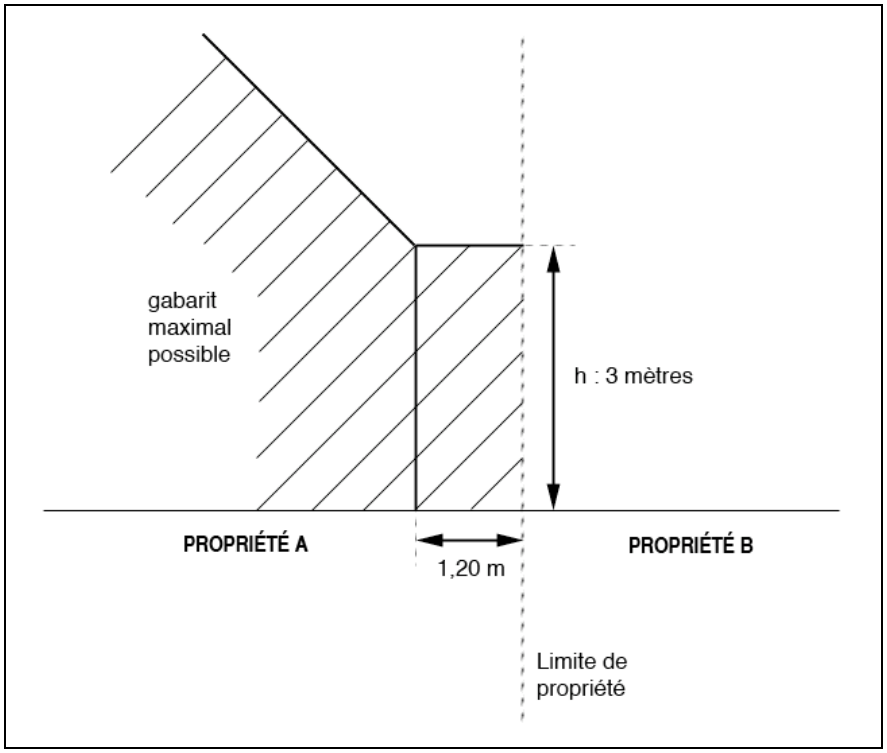
Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres de la limite opposée de l'assiette de la voie publique.

ARTICLE 6.1 : RECUL DES ACCÈS



Les nouveaux accès doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres, par rapport à l'assiette de la voie publique.

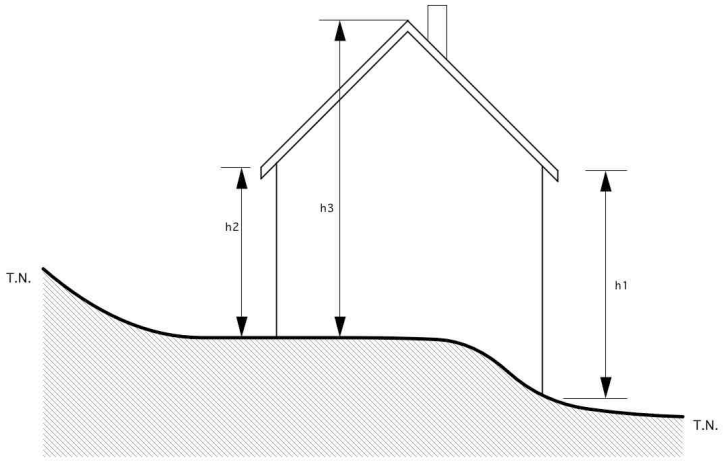
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



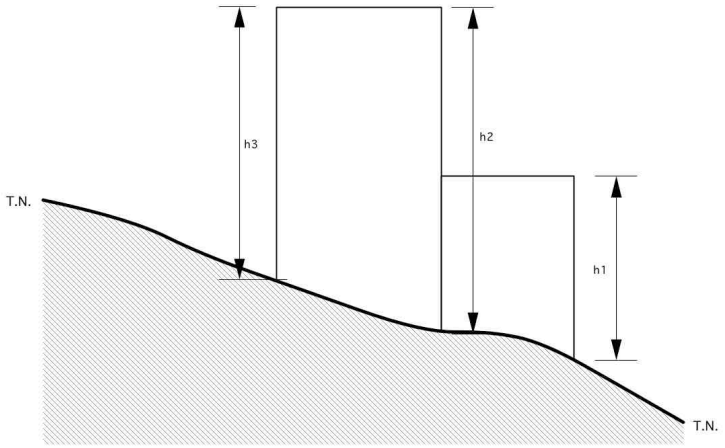
En zone UA et UB, les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, sous réserve que tout point de la construction situé à une distance comprise entre 0 et 1,20 m de la limite séparative soit à une hauteur maximum de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, dès lors que :
  - La distance de la construction est au moins égale à 1,20 m de la limite séparative.
  - et que tout point de la construction situé à cette distance soit à une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait à plus de 1,20 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur.

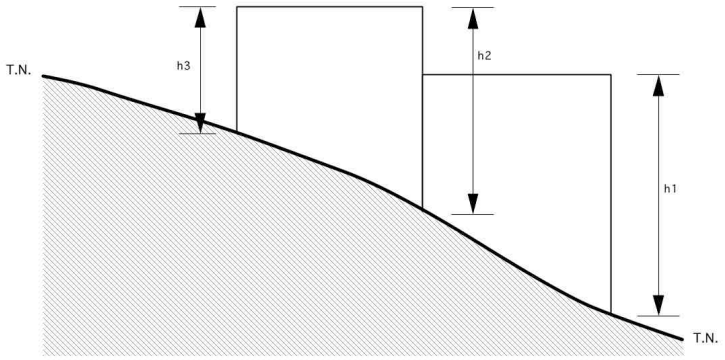
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h2 < h1 < h3
h3 est la hauteur maximale
de la construction à déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain



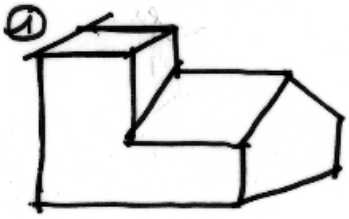
h1 < h3 < h2
h2 est la hauteur maximale
de la construction à déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain



h3 < h2 < h1
h1 est la hauteur maximale
de la construction à déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain

ARTICLE UA 11.2.2 - COUVERTURES

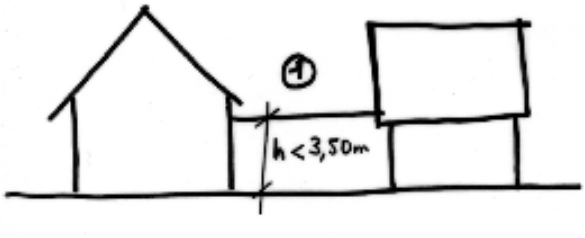
a. Les schémas ci-après montrent ce qui n'est pas autorisé



1) La terrasse n'est ni accessible, ni végétalisée : elle n'est pas autorisée.

ou

La terrasse est accessible ou végétalisée mais située à une hauteur supérieure à 4 mètres : elle n'est pas autorisée.



1)La terrasse de raccordement n'est ni accessible, ni végétalisée : elle n'est pas autorisée.

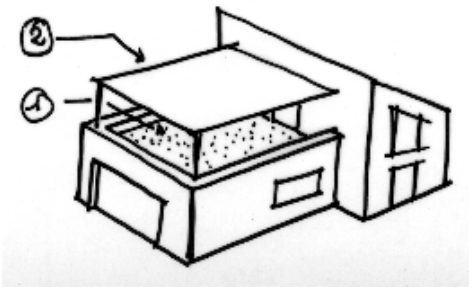
---

b. Les schémas ci-après montrent ce qui est autorisé

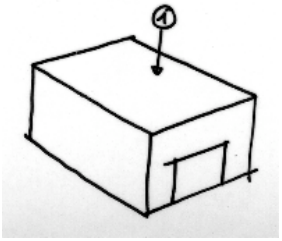
1) La terrasse de raccordement entre deux bâtiments est accessible, et située à une hauteur inférieure à 4 mètres : elle est autorisée.

Les schémas ci-après montrent ce qui est autorisé

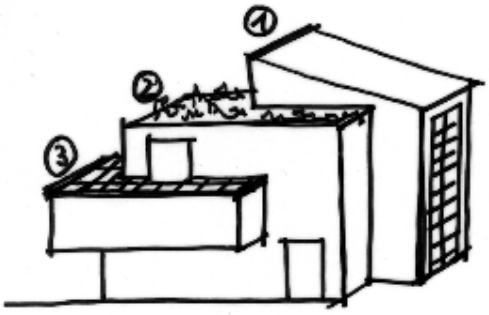
1) La terrasse est végétalisée, et située à une hauteur inférieure à 4 mètres : elle est autorisée.



La terrasse est accessible et située à une hauteur inférieure à 4 mètres, elle est autorisée.
La couverture horizontale sur la terrasse laisse celle-ci à l'air libre : elle est autorisée.



La terrasse d'une construction de 20 m2 ou moins de 20 m2 de SHOB n'est ni accessible, ni végétalisée : elle est autorisée.



1) La couverture est à pente : elle est autorisée.
2) La première terrasse est végétalisée, et située à une hauteur inférieure à 4 mètres : elle est autorisée.
3) La seconde terrasse est accessible, et située à une hauteur inférieure à 4 mètres : elle est autorisée.

EXTRAITS DES PRINCIPAUX CODES RÉFÉRENCÉS DANS LE PLU

ENCLAVEMENT DES TERRAINS :

Article 682 du Code civil

Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881
Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 art.36 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi nº 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25 Journal Officiel du 3 janvier 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 6 I, II, art. 26 X Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juin 1987)
(Loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 art. 68 I, II et III Journal Officiel du 24 décembre 1986 en vigueur le 1er juin 1987)
(Loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 art. 35 Journal Officiel du 19 juillet 1991)
(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I, XXIX Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)
(Loi nº 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 79 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.
Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.
Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.
Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES BOIS ET FORÊTS :

Article L130-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)
(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)
(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

IMPLANTATION DES CLÔTURES :

Article R421-12

(Décret n° 77-752 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JUILLET 1977)
(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 9, art. 10, art. 11, art. 46 8 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)
(Décret n° 94-484 du 9 juin 1994 art. 40 I Journal Officiel du 12 juin 1994)
(Décret n° 2003-16 du 2 janvier 2003 art. 3 IV, V Journal Officiel du 5 janvier 2003)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R421-2

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 1 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)
(Décret n° 94-408 du 18 mai 1994 art. 1 Journal Officiel du 22 mai 1994)
(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)
(Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 3 Journal Officiel du 30 mars 2004)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé : (...)

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ; (...)

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **St-Denis-le-Ferment** (27140)

Cahier des murs et façades à préserver

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

2.0A3

CAHIER DES MURS ET ÉLÉMENTS DE FACADES À PRÉSERVER

Le présent cahier des murs de clôtures et façades à préserver est issu d'un repérage sur site des éléments architecturaux de clôtures et de façades à préserver. Ils sont tous constitués d'appareillages de pierres ou de briques locales, et participent à l'identité du village.
Des secteurs particuliers constitutifs du centre-bourg ont été identifiés, les alignements de leurs façades étant caractéristiques de la vallée de la Lévrière, et donc sont à préserver.

Ces murs de clôtures et façades, ainsi que les secteurs particuliers d'alignement sont désignés et représentés graphiquement sur le plan ci-après comme éléments du patrimoine à protéger en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme. Les pages suivantes sont composées de quelques photos permettant d'illustrer les types d'éléments à préserver qui ont été identifiés.

Le règlement du présent PLU définit les dispositions suivantes dans les zones concernées :

- Article 2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

- Article 11.2.1 - Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :

  Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :

  - les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
  - la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
  - le procédé constructif soit respecté.

  Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

- Article 11.2.3 - Clôtures repérées en Annexe 2.0A3 :

  - Elles peuvent être modifiées pour la création d'une entrée et sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.
  - Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

Liste des éléments remarquables à préserver : Ces éléments sont repérés sur le plan ci-après.

1. Eglise 12è ,13è et 14è
2. Château 16è remanié au 18è
3. Poterne du château classé M.H
4. Dépendance du château
5. Mairie de St-Denis, ancien presbytère
6. Chapelle renaissance, restauration 2005
7. Mairie de St-Paër 19è
8. Ecole et ancienne mairie fin 19ème
9. Ancien corps de ferme,19è siècle
10. Longère normande 19ème
11. Dépendance longère
12. Longère 19ème Ancienne auberge
13. Four à pain devenu chambre d'hôte
14. Haie de feuillus
15. Porche 18ème et mur en chaux et silex
16. Porche 18ème
17. Ancien corps de ferme 19ème
18. Corps de ferme
19. Porche d'entrée de ferme 19ème
20. Dépendances ferme 19ème
21. Pignon en bois
22. Lavoir St-Paër
23. Lavoir St-Denis
24. Lavoir St-Denis Jardin public
25. Lavoir
26. Manoir de Montalègre 16ème
27. Pignon dépendance manoir
28. Porche du manoir
29. Propriété normande récente
30. Anc.Ferme du Gruchet. Détail pignon
31. Propriété en briques. 19ème
32. Propriété 19ème devenue gîte de France
33. Ancienne tannerie LEREDU
34. Maison 19ème
35. Ancien corps de ferme
36. Moulin de St-Paër et ancienne usine de profilage
37. Pignon de ferme et musée de l'outil ancien
38. Pisciculture
39. Pisciculture, détails des bassins
40. Ancien prieuré de Ste-Autreberte 1230
41. Vieux puits
42. Entrée cave voûtée 18è
43. Vieille bergerie 18è
44. Auberge 19ème
45. Domaine équestre St Paër

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

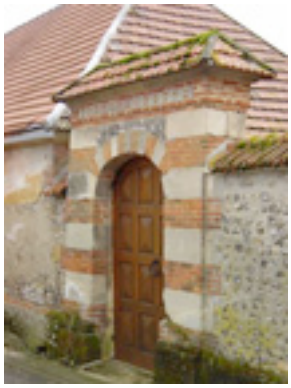
11

12

13

14

15


16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

Commune de SAINT DENIS-LE-FERMENT

Éléments à préserver
MURS ET ALIGNEMENT DE FACADES

Centre-bourg et Ste Austreberte

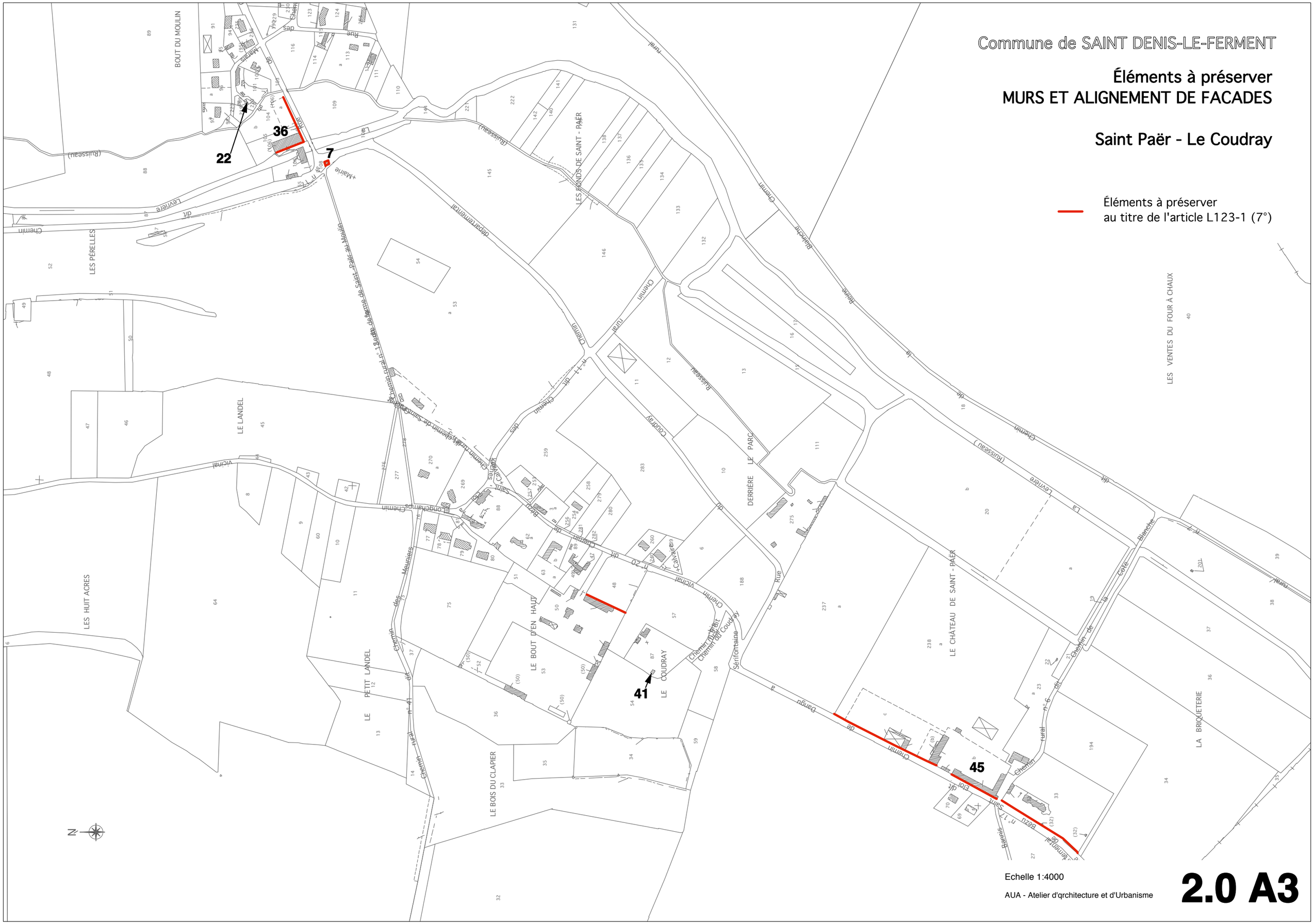
LA CROIX BLEUE
SAINTE-AUSTREBERTE
LES SABLONS DE SAINTE-AUSTREBERTE
LES BOULBAUX
LE MONTFORT
LES DAUPHINES
PRAIRIES DE LA PLANCHE RENARD
LA CÔTE A PIARD
LA FERME DES GRL
LA RUE GUERARD
LA CHAUSSÉE POULAIN
LE MONT PANIER
DERRIÈRE LES PORTES
GRUCHET
LA GRODE
LE MOULIN DE SAINT-DENIS
LA GRANDE RIGOLE
LE MOULIN
LE VILLAGE
DERRIÈRE LE VILLAGE
LE RAVIN AU GARDE
LA CROIX BLEUE
Rue de la Rivière
Rue de l'Eglise
Rue Guérard
Rue du Pont Neuf
Chemin rural n°26
Chemin rural n°24
Chemin rural n°25
Chemin rural n°43 dite de la planche renard
Chemin rural n°41
Chemin rural n°42
Chemin vicinal n°20
Chemin vicinal n°21
Chemin de Bézu-Saint-Eloi
Chemin de Grande Rue
Chemin de Henricourt à Vaudrancourt
Chemin des Feugerets
Chemin de la Croix Bleue
Chemin de la Fontaine Saint-Denis
Chemin de la Fontaine Moulin
Chemin de la Fontaine Turelle
Chemin de la Fontaine Reine
Chemin de la Fontaine Senfontaine
Chemin de la Fontaine d'Austreberte
Sente du fusil d'Austreberte
Sente du buisson crétin
Sente du Fourneau
Sente rurale n°43 dite de la planche renard
(CD n°16) Chemin départemental n°17
Rue de la Chaussée
Rue de la Leyrière
Rue de la Gruchet
Rue de la Rivière
Rue de la Guérard
Rue de la Saint
Rue de la Dongu
Rue de la Vicinal

Commune de SAINT DENIS-LE-FERMENT

Éléments à préserver
MURS ET ALIGNEMENT DE FACADES

Saint Païer - Le Coudray

Éléments à préserver
au titre de l'article L123-1 (7°)



Echelle 1:4000

AUA - Atelier d'qrchitecture et d'Urbanisme

2.0 A3

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **St-Denis-le-Ferment** (27140)

Cahier des haies, vergers et alignements végétaux à préserver

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

2.0 A4

CAHIER DES HAIES PAYSAGÈRES, VERGERS

ET ALIGNEMENTS DE VÉGÉTAUX

À PRÉSERVER

Le présent cahier des haies paysagères et vergers à préserver est issu d'un repérage sur site de l'ensemble des haies structurantes de la vallée et des plateaux agricoles qui participent à l'identité de la vallée de la Lévrière.

Ces haies paysagères et vergers sont désignés et représentés graphiquement sur le **plan ci-après** comme éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du présent PLU définit les dispositions suivantes pour les zones concernées :

- **article 11.2.3 :**
  l'article précise que les haies, vergers et alignements végétaux repérés ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles de porter atteinte à leur fonction paysagère, et qu'ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

Commune de ST DENIS LE FERMENT

Éléments remarquables du paysage à préserver

Vergers à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

Haies et alignements végétaux à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

Rupture de pente

140 Courbes de niveau et altitude

Boisements

Friches

Échelle : 1/20.000

2.0 A4

AUA.276 - Atelier d'Architecture et d'urbanisme - 2008